

国土利用計画（長岡市計画） （案）

令和 8 年 3 月



長 岡 市

目 次

前文	1
1 市土の利用・管理に関する基本構想	2
(1) 市土利用・管理の基本方針	2
(2) 地勢上の特徴からみた市土利用・管理の基本方向	8
(3) 利用区分別の土地利用・管理の基本方向	10
(4) 管理区分別の土地管理の基本方向	14
2 市土の利用目的に応じた区分ごとの目標	17
(1) 市土の利用目的に応じた区分ごとの目標	17
(2) 土地利用計画図	19
(3) 管理構想図	20
3 「2」に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要	21
(1) 公共の福祉の優先	21
(2) 国土利用計画等の適切な運用	21
(3) 市土の保全と安全性の確保	21
(4) 持続可能な市土の管理	22
(5) 環境の保全と美しい市土の形成	24
(6) 土地の有効利用・管理の推進	24
(7) 土地利用転換の適正化	27
4 五地域区分等別の土地利用	28
(1) 五地域区分等の土地利用の原則	28
(2) 五地域区分等の土地利用の調整方針	30
(3) 五地域区分の重複する地域における土地利用に関する調整指導方針	33
巻末資料	38
(1) 各利用区分面積の算出根拠	38
(2) 土地利用転換マトリクス表	39
(3) 用語解説	40

前文

国土利用計画（長岡市計画）（以下「本計画」という。）は、国土利用計画法第 8 条により、本市の区域における国土（以下「市土」という。）の利用に関する基本的な事項について定めたもので、本市が有する地域特性を踏まえながら、長期にわたって安定し、かつ、調和のとれた土地利用を確保することを目的としています。個別規制法に基づく各種計画の基本となる計画として、行政内部における総合的な調整機能のほか、土地取引については直接的に、開発行為については個別規制法を通じて間接的に、規制する基準としての役割を果たしています。一方で、更なる人口減少・少子高齢化の進行に伴う市土の利活用については、地勢や担い手などの地域特性を踏まえ臨機に対応していく必要があることから、本計画では、市土の管理のあり方に関する基本方針を新たに定め、持続可能な市土の利用・管理を図ることとしました。

なお、本計画は、第六次国土利用計画（全国計画）及び新潟県土地利用計画を基本とするとともに、長岡市総合計画との整合性を図り改定したものです。今後も社会経済情勢の変化などにより、現状と大きな隔たりが生じた際は、必要に応じた見直しを行います。

1 市土の利用・管理に関する基本構想

(1) 市土利用・管理の基本方針

ア 長岡市の概要

(ア) 市土の概要

本市は、新潟県のほぼ中央部に位置しており、「長岡地域」、「中之島地域」、「越路地域」、「三島地域」、「山古志地域」、「小国地域」、「和島地域」、「寺泊地域」、「栃尾地域」、「与板地域」、「川口地域」の11の地域に広がっています。行政面積は891.13km²^{*1}、うち可住地面積は約5割となっています。

市の中央部を、日本一の長さとし流水量を誇り、本市のまちの成り立ちに大きく関わる信濃川が縦断し、その両岸には肥沃な沖積平野が広がり、さらに東西には東山連峰と西山丘陵が連なっています。日本海に面する寺泊地域には南北に約16kmの海岸線があります。

また、高速交通網としては、上越新幹線と関越・北陸自動車道が整備されており、首都圏や北陸・東北方面と本市とを結んでいます。市内には、複数のインターチェンジが設置されており、一般国道や県道などと結ばれています。海上交通は、地方港湾の寺泊港と世界遺産に登録された佐渡（小木港）間で観光振興を目的とした社会実験が行われています。

山岳から丘陵、平野、海岸に至る変化に富んだ地勢、信濃川とその支流を軸とした豊かな自然環境と景観、首都圏など全国へのアクセスを容易とする充実した高速交通体系が相まって、中越圏域の中心都市として本市の魅力と強みを形成しています。

(イ) 市土利用・管理の状況

土地利用の状況（令和3年10月1日現在）は、森林が49.1%と約半分を占め、次いで農地が20.4%、水面・河川・水路及び宅地が6.5%の順で、道路が5.8%となっています。

近年の土地利用の動向は、農地等が減少する一方、宅地や道路が増加するなど、人口減少・少子高齢化が進行している中でも開発需要が見られます。

また、これまで管理されてきた宅地では空き地・空き家、農地では不作付地が年々増加し、本来緩衝帯となるべき里山では鳥獣被害が増加しています。

(ウ) 市土利用・管理をめぐる基本的条件の変化

我が国の総人口は、2056年（令和38年）には1億人を割り、2070年（令和52年）には8.700万人になると見込まれています（国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（令和5年推計）」における出生中位（死亡中位）推計）。また、老年人口は

^{*1} 国土地理院公表値（令和7年7月1日時点）

2043 年（令和 25 年）をピークとして以降減少すると見込まれているものの、高齢化率は 2065 年（令和 47 年）に 38.4% となり、2.5 人に 1 人が 65 歳以上となります。

そのため、労働力人口の減少に伴う生産性の低下や消費市場の縮小などによる地方の経済規模の縮小が懸念され、地域住民の生活に不可欠な生活サービスをいかに確保していくかが、大きな課題となっています。

その一方で、コロナ禍を機に、テレワークなどの働き方が普及し、ライフスタイルやワークスタイルが見直され、地方移住などの住まい方が注目されるようになりました。

また、地球温暖化・気候変動の影響に伴い、自然災害が頻発・激甚化しているほか、生物多様性の損失や生態系サービスの低下が生じていることから、農地・森林等有する多様な機能が再認識されています。

現在、これらを背景として、デジタル技術の活用や多様な主体との連携による国土管理の取組が進められています。

本市においても、国勢調査による総人口は 1995 年（平成 7 年）の 293,250 人をピークとして以降減少傾向に入っており、2020 年（令和 2 年）には 266,936 人まで減少しています。老年人口は一貫して増加を続けており、全国の状況に先んじて、人口減少・少子高齢化が進行している状況です。

また、東京圏の高校・大学などへの進学、就職などにより、将来を担うことが期待される若い世代の人口の流出も続いています。

このため、人口減少や若者の市外流出に歯止めをかけることを目指し、競争力のある地域産業の育成と若者をはじめさまざまな市民が安心して働くことのできる仕事づくりが求められています。4 大学 1 高専をはじめとした学術研究機関と地域との連携、既存立地企業への支援や PR、企業の立地ニーズを踏まえた環境整備と新産業創出、起業の促進などの取組を進める必要があります。さらに、東京一極集中が依然として続く中で、中越圏域の中心都市としての都市機能集積の維持・充実も重要となっています。

このほか、人口減少下で土地需要が減少する時代においては、無秩序な開発を抑制するこれまでの開発管理の視点とともに、既存ストックの有効活用と市土の荒廃を防ぐための利用・管理の視点を持つことが一層重要となります。一方で、人口減少は開発圧力の低下等を通じて空間的な余裕を生み出す側面もあります。中長期的な観点でより安全で持続可能な市土利用を図っていくためにも、これを機に適切な市土管理のあり方について考える必要があります。

(エ) 市土の諸問題

○ 都市

既成市街地では、人口減少・少子高齢化の進行などにより、空き地、空き家、空き店舗などが増加しており、都市部の空洞化につながっています。このため、既存ストックの有効活用と都市機能を維持・誘導することによる定住人口の確保及び地域特性にあった質の高いゆとりある居住環境の維持・整備が求められています。日常生活にお

ける買い物等の利便性の維持・向上をめざすほか、都心地区では中越圏域を支える広域的な都市機能集積の維持・充実を図ることにより、これまで以上に求心力を向上させる必要があります。

また、地域活力の維持創出のため、地域産業や地元雇用を支える社会基盤として、広域・高速交通網などの優位性を活かした土地利用が求められています。

地球温暖化・気候変動の影響に伴う自然災害が頻発・激甚化していることから、国・県・市・民間・NPO などあらゆる関係者との連携により、適切な防災・減災対策の取組を実施し、災害に強く安心して住み続けられる環境を確保する必要があります。

○ 農山漁村

農山漁村では、人口減少・少子高齢化の進行などにより、空き地や空き家のほか、不作付地が増加しています。このため、担い手の確保を図ることにより、優良農地をはじめとした農用地を適正に維持・管理していく必要があります。

特に、中山間地域を中心に地域の担い手の減少が進んでおり、すべての農地や里山の樹林地を従来通り管理することは、より困難となっています。そのため、生産基盤としての農地の状況や地域特性に応じた土地の管理を促進する必要があります。

農地や里山の管理水準が低下することにより、集落周辺などでは土砂災害等の発生リスクが高まるほか、荒廃化により人と野生鳥獣の緩衝帯としての機能が低下し、鳥獣被害を助長するおそれがあります。

これらのことから、周辺の営農環境や生活環境を維持するための取組をあらゆる関係者との連携により進めていく必要があります。

また、人口減少等を背景に、集落活力の低下や地域コミュニティの衰退も危惧されることから、周辺環境との調和を図りつつ、農山漁村集落の活力維持・再生のための関係人口の拡大及び日常生活サービスの維持を図ることが課題となっています。

さらに、寺泊地域など、これまで土地利用に係る規制がかけられていなかったエリアにおいては、無秩序な土地利用を抑制し、計画的なまちづくりを進めていく必要があります。

○ 自然維持地域

管理者不在による手入れの行き届いていない森林があり、荒廃化に伴う災害の発生が懸念されることから、林業者の担い手の確保・育成のほか、生産基盤としての森林の保全や地域特性に応じた管理を推進する必要があります。

また、東西の山並みや海岸線などの良好な景観と多種多様な動植物の保全、市土保全や水資源のかん養などが求められています。

イ 市土利用・管理の基本方針

土地は、市民のための限られた資源であるとともに、市民生活や産業活動などを支える

共通の基盤です。このため、地域の自然、社会、経済及び文化などの諸条件に配慮して、効率的かつ効果的な活用を図る必要があります。また、美しい自然環境を保全し次世代に引継ぐことも、重要な使命です。

本市は、市町村合併により、地形、生活環境、歴史・文化などのさまざまな面で多様性を持つ市域が拡大し、その特性を活かした土地利用の対象が広がりました。

しかし、人口減少・少子高齢化の進行などにより、これまでのような生産活動を主とした土地の管理はより困難になることから、市土を継承するための管理の取組を、地域特性や地元意向等を踏まえて推進していく必要があります。

市民の価値観・意識も、山・川・海などの自然と共生しつつ、生産物や資源等の地産地消のほか、脱炭素社会や循環経済社会の形成、ネイチャーポジティブや防災・減災まちづくり、公害未然防止などの取組を重視するものへと変化しています。

このような状況を踏まえ、今後も魅力的で活力ある持続可能なまちづくりを推進していく必要があることから、総合的かつ計画的な土地利用・管理を図るための次の5つの基本方針を定めます。

(ア) 地勢上のつながりを踏まえた土地利用・管理

本市は、守門岳から日本海に至る広大な土地に、日本一の大河・信濃川とその支流、東山連峰や西山丘陵などの山間地、信濃川流域の平野など、多様な地形で成り立っています。

信濃川沿い平野部には市街地が形成され、それを取り囲むように田畑や集落が広がり、山間丘陵地では、集落や里山、森林が広がるほか急傾斜地も多く、中山間地域特有の地理的制約がみられます。これらは、水系でつながっており、都市や農山村の活力と自然の恵みが互いに関わりをもった土地利用がなされています。

また、沿岸域は、南北約16kmの海岸線を持ち、穏やかな丘陵と平地で構成され、平地には農地、丘陵部には森林や里山が広がり、幹線道路周辺には集落が点在しています。

豊かな市民生活や活発な産業活動が展開されるよう、こうした、地勢上のつながりを尊重し、地勢ごとの自然環境が有する多様な機能を活用することにより、自然災害の発生リスクの低減と景観の維持・保全を図る土地利用・管理を進めます。

(イ) コンパクトで、広域的な拠点性を高める土地利用・管理

本市では、人口減少や高齢化の急速な進行、地球温暖化をはじめとする環境問題の顕在化などに対応するため、都市拠点に都市機能や居住を維持・誘導し、市街地の密度を適切に保つことで歩いて暮らせる生活環境を確保する「コンパクトなまちづくり」に取り組んでいます。

そのため、供給過多の状況下における住宅地の供給や大規模商業施設の立地を図る市街地の拡大は行わず、既成市街地内の低未利用土地や空き家を有効に活用します。JR長岡駅周辺の中心市街地から千秋が原・古正寺地区までの都心地区と地域の中心部等を、

相互に円滑で便利な幹線道路及び公共交通で結ぶ「交通ネットワーク」を構築し、地域の持続性確保につながる土地利用を進めます。

さらに、中越圏域全体の発展をけん引する都市として、交通の便が良く、多くの市民にとって集まりやすい都心地区に広域かつ高次な都市機能を集積させるとともに、高速交通体系が整った優位性を活かし、市民の豊かな暮らしと中越圏域全体の安心や利便性を支える中心都市としての拠点性を高め効率的な土地利用・管理を図ります。

(ウ) 各地域の多様性を活かし、長岡の総合的な魅力を発揮する土地利用・管理

市内の各地域は、それぞれ異なる個性と魅力を持っています。また、都市・農山村・海岸などの多様な土地利用が、本市の魅力の一つです。

このため、地域固有のさまざまな資源を保全・活用しながら、地域の活性化を促進する土地利用・管理に取り組みます。

各地域の中心部では、日常的な買い物ができ、公共サービスなどを受けやすい生活利便性の高い良好な環境を形成するため、都市機能や居住の維持・誘導を図ります。

道路網と公共交通を適切に配置し、中越圏域の中心として広域かつ高次な都市機能を有する都心地区へのアクセス性のほか、市内の地域間や市外とのアクセス性に優れ、かつ多重性・代替性を備えた災害に強い「交通ネットワーク」の構築を進めます。

また、農地や森林では、農林業の生産活動の場としてはもとより、農業・農村の有する多面的機能が発揮されるよう、ICTを活用したスマート農業による就業環境の向上等により、管理水準の維持を図ります。

デジタル技術の活用により、市土を見える化し、多様な個性・魅力を有する地域間で、ひと・モノ・情報の双方向の活発な交流を促進するとともに、生活に必要な都市機能の相互利用や農地集積の促進を図るための土地利用転換を進めます。地域の活力を維持し、新しい考え方・技術を取り入れた新たな価値の創出を図ることにより、本市の総合的な魅力を体感できる土地利用・管理の効率化と高度化を進めます。

(エ) 豊かさや安全・安心を支える土地利用・管理

人口減少社会においても、継続的に活力を持続していくために、既存産業の事業展開の支援や新たな起業の促進及び産業の誘致を推進するほか、産業集積を図る土地利用転換など、地域の持続性の確保につながる土地利用を進めます。

国土保全や水源のかん養、多種多様な動植物の保全、防災機能、保健休養などの観点から、自然環境の維持・保全に努めるとともに、美しい里山風景や山並み風景などを維持する景観まちづくりを推進し、愛着と誇りをもてる「ふるさと長岡」をつくります。

また、地球温暖化や気候変動への対応、脱炭素社会や循環経済社会の形成の視点からも「コンパクトなまちづくり」と公共交通の利便性の確保を進めます。

被災と復興の経験を踏まえた「日本一災害に強い都市」の実現に向けて、官民連携による流域治水やグリーンインフラの取組を進めるほか、荒廃農地対策や手入れの行き届

かない森林の維持管理など、ハード対策とソフト対策を適切に組み合わせた防災・減災対策を進め市土の強靱化を図ります。このため、自然災害による被害のリスクが高いと予想される土地については、新たな都市的な土地利用を抑制し、一方で、都市的な土地利用を継続する土地については、被害のリスクを軽減する取組を実施するなど、平時から事前防災・事前復興の観点から地域づくりを進め、安全・安心に暮らせる土地利用・管理を図ります。

このほか、太陽光発電施設等の再生可能エネルギー関連施設の設置や大規模な盛土を含む土地の造成行為等に際しては、周辺の土地利用状況や自然環境、景観、公害未然防止、防災に配慮した、地域との共生が図られる土地利用・管理を進めます。

(オ) みんなで考え実践する土地利用・管理

人口減少・少子高齢化の進行により、管理が行き届かない土地が増加するなどの課題に対しては、地域の発意と合意形成を基礎とした多様な主体の参加や官民連携の取組の推進、及び関係人口の拡大を通じた市土管理を進めます。行政と市民、事業者、地域・市民団体などのあらゆる関係者が役割を担い合い、協働・連携する持続可能な土地利用・管理を推進するとともに、防災上の問題などの外部不経済が生じる可能性がある土地において、適切な利用・管理が行われていない土地に対して最低限の公的管理を検討します。

また、若者をはじめとする市民自身や地域の自治会、NPO などの多様な主体が参加、企画し、魅力を生み出す土地利用・管理を応援します。

(2) 地勢上の特徴からみた市土利用・管理の基本方向

地勢上の特徴からみた市土利用・管理の基本方向は、次のとおりとします。

なお、信濃川沿い平野地域、山間丘陵地域、海岸丘陵地域の市土利用・管理に当たっては、各地域の土地利用・管理が相互に関連していることから、それぞれを個別にとらえるだけでなく、相互の機能分担、交流連携等のつながりを双方向的に考慮するものとします。

ア 信濃川沿い平野地域

本市のほぼ中央に位置し、信濃川を中心に市街地や集落、優良農地が広がっています。

特に JR 長岡駅周辺の中心市街地から千秋が原・古正寺地区の都心地区には、商業、医療、教育・文化、行政などの広域かつ高次な都市機能が集まっており、本市はもとより中越圏域全体の中核機能を担っています。

- ・ 本市のまちの成り立ちに大きく関わり、平野部を豊かに潤す、地域共有の公共財産である信濃川やその他の中小河川を保全するとともに、頻発・激甚化する水災害対策として流域治水の取組を推進するほか、自然生態系や周辺環境と調和した身近で親水性の高い水辺空間の活用を図ります。
- ・ 信濃川流域に広がる優良農地を保全し、食料生産基盤として活用していくため、今後の担い手不足を見据えた農地の集積・集約化を図るほか、地域の実情に合わせた土地利用・管理を推進します。
- ・ 市街地周辺に位置する都市近郊の優良農地は保全し、幹線道路沿道や住宅地付近などの開発需要による虫食いの開発を防止します。
- ・ コンパクトなまちづくりに取り組むとともに、市街地周辺に点在する農村集落は、既存コミュニティや集落活力の維持などにより、適切な環境の維持・保全を図ります。
- ・ 産業立地の需要については、既存の工業団地の有効活用を図った上で、幹線道路や高速道路インターチェンジ周辺の交通利便性などの特色を活かした土地利用を図ります。
- ・ 都心地区では、広域かつ高次な都市機能の集積を促進し、中越圏域全体の広域拠点機能を担います。また、地域の中心部では、日常的な買い物ができ、公共サービスなどを受けやすい生活利便性の高い良好な環境形成を進めるとともに、都心地区や周辺市町村の中心部などと公共交通機関で結びます。

イ 山間丘陵地域

守門岳から東山連峰に至る山間部とその間に広がる平地、西山丘陵とその間に広がる平地で構成され、河川沿いに広がる市街地のほかは急傾斜地も多く、土砂災害ハザードエリアが多数指定されるなど中山間地域特有の地理的制約がみられます。

- ・ この地域の森林は、生物多様性保存のほか、土砂災害防止や水源かん養、自然景観の形成など様々な機能を担っていることから、適切な保全・管理を図ります。

- 山間丘陵地域に広がる農地を保全し、食料生産基盤として活用を図るとともに、治水や防災、多種多様な動植物の保全など、農地の持つ多面的機能を守ります。
- 棚田などを含む中山間地域の農地は、国の各種施策や支援制度の活用、地域ぐるみの農業生産活動や保全活動などを促進することにより、維持・保全を図ります。
- 担い手の減少に伴う生産活動の困難化を踏まえ、手間のかからない土地利用・管理を進めるほか、災害発生リスクを低減するため、地域内外の人材交流及び公共的管理などにより、防災機能を維持するための土地管理を図ります。
- 人口減少が著しい中山間地域の集落では、デジタル技術や AI オンデマンド交通、ドローン物流等を活用し、日常生活サービスの提供及び地域コミュニティの維持に向けた小さな拠点の形成を図ります。
- 地域の中心部では、日常的な買い物ができ、公共サービスなどを受けやすい生活利便性の高い良好な環境形成を進めるとともに、都心地区や周辺市町村の中心部などと公共交通機関で結び、各地域間における利便性の向上を図ります。

ウ 海岸丘陵地域

南北約 16km の海岸線を持ち、穏やかな丘陵と平地で構成されています。河川流域の平地には農地が整備され、丘陵部には人工林を含む豊かな森林や里山が広がっています。さらに、幹線道路周辺には集落が点在し、海浜地も広がっています。

- 日本海に面した美しい海岸線は、漁業、海上交通、レクリエーション等各種利用への多様な期待があることから、その保全を図るとともに寺泊港周辺や魚の市場通りなどの観光商業拠点と一体的な活用を図ります。
- この地域の森林は、林業振興の視点のほか、環境保全や防災機能、自然景観の形成など様々な機能を担っていることから、維持・保全を図ります。そのため、経営管理の集積・集約化及びデジタル技術の活用による施業環境の効率化・省力化を進め、林業の担い手の確保・育成を図ります。
- 河川流域に広がる優良農地を保全し、食料生産基盤としての活用を維持するため、農地の集積・集約化及びデジタル技術の活用による農業生産の効率化を図るとともに、地域内外の人材交流・連携を促進し、担い手の確保を図ります。
- 人口減少が著しい中山間地域の集落では、デジタル技術や AI オンデマンド交通、ドローン物流等を活用し、日常生活サービスの提供及び地域コミュニティの維持に向けた小さな拠点の形成を図ります。
- 地域の中心部では、日常的な買い物ができ、公共サービスなどを受けやすい生活利便性の高い良好な環境形成を進めるとともに、都心地区や周辺市町村の中心部などと公共交通機関で結び、各地域間における利便性の向上を図ります。
- 寺泊地域の一部など、土地利用に係る規制がこれまでかけられていなかったエリアにおいても、無秩序な土地利用のおそれを排除し、計画的なまちづくりを進めます。

(3) 利用区分別の土地利用・管理の基本方向

利用区分別の市土利用・管理の基本方向は次のとおりとします。

なお、人口減少への対応や活力ある社会の維持・継続、安全・安心の確保、自然との共生、脱炭素社会の形成などといった横断的な視点や相互の関係性に十分留意しながら、適正な市土利用・管理が実現できるよう調整を図る必要があります。

ア 農地

農地は、適切な農業生産活動を通じて、安全・安心な食料の確保や景観の形成のほか、防災機能や水源のかん養など、多面的な機能を発揮しています。今後も、地域の土地利用や地域条件を活かした多角的な農業振興による農地の維持と利活用を進めるとともに、関係法令を遵守し、周辺への影響が懸念される転用を防止するための適正な運用を図ります。

また、継続的な農業生産活動を可能とするため、農地の集積・集約化を推進するとともに、スマート農業の導入により生産性の向上や農業従事者の負担軽減を図ります。このほか、地域の共同活動や地域外の人材との交流促進により地域の担い手を確保するとともに、他分野連携により地域資源の維持や農地の保全を図ります。

信濃川沿いなどに広がる平地の農地は、食料生産基盤として、ほ場整備等による高い生産性のほか、農業の担い手の確保が見込まれ、農村環境の保全にもつながることから、優良農地として確保します。

中山間地域の農地は、農業生産基盤としての役割に加え、耕作条件不利地域における荒廃農地の発生防止や治水・土砂災害対策及び鳥獣被害対策などの視点から維持・保全します。その一方で、地域の担い手不足が懸念されるため、各種施策や支援制度の活用を図りながら、地域ぐるみの農業生産活動や棚田の保全活動への支援、里山づくりなどに取り組みます。これらを通じて、将来にわたり守るべき農地をしっかりと守りぬき、それ以外についても土地所有者等の意向を踏まえ、粗放的な利用を行うなど地域の状況に応じた土地の維持管理を進め、防災の観点からの管理を図ります。

市街地周辺に位置する都市近郊の農地は、既存の市街地を有効活用するコンパクトなまちづくりの視点も踏まえ、幹線道路沿道や住宅地付近などの開発需要による虫食的な開発を防止し、秩序ある土地利用を進め、優良農地として保全します。

市街化区域内の農地は、土地所有者等の意向を踏まえつつ、市民の憩いや防災空間の確保などの観点からも「都市にあるべき緑地」として維持・活用を図ります。

イ 森林

森林は、地域の貴重な資源であり、木材生産のみならず、地球温暖化の防止や国土保全、水源のかん養、多種多様な動植物の保全、さらに防災機能や自然景観の維持、保健休養などさまざまな役割を担っていることから、森林の有する多面的機能の維持増進を図ります。

また、鳥獣による被害が増加していることから、野生生物の生息域と人の生活圏の緩衝帯としての山林や里山の荒廃防止に努め、豊かで美しい森林の保全を図ります。

近年、管理者不在による手入れの行き届かない森林も増加していることから、森林の経営管理の集積・集約化や、多様な主体の連携による森林資源の循環利用を促進するほか、担い手の確保・育成を通じて継続性のある管理を推進します。また、市民などの森づくりへの参画を進めるとともに、長岡産木材の利用促進による林業の活性化や間伐材の有効利用などを通して、林業の振興を図ります。

さらに、主伐後の再生林に当たっては、花粉症対策として、スギ花粉等の発生の少ない多様で健全な森林への転換を図ります。

集落周辺の森林については、集落環境等の保全を図るため、あらゆる関係者との連携により、防災対策や鳥獣被害対策などを促進します。このほか、太陽光発電施設等の再生可能エネルギー関連施設の設置や大規模な盛土を含む土地の造成行為に際しては、関係法令を遵守の上、適正な運用を通じ、森林の公益的機能を確保します。

ウ 原野

湿原・草原等の貴重な自然環境を形成している原野の保全を図ります。また、その他の原野及び採草放牧地の適正な利用を図ります。

エ 水面・河川・水路

水面・河川・水路は、本市の中央部を流れ、日本海へとつながる信濃川とその支流をはじめとする豊かな水系からなり、市民生活とまちづくりに密接に関わっています。そのため、地域における安全性の向上、安定した水供給や農業用水の確保、多種多様な動植物の保全などの役割を踏まえ、適切に維持管理・更新等を行います。特に、近年は地球温暖化・気候変動の影響に伴う水災害が頻発・激甚化する傾向にあり、本市においても令和元年の台風 19 号発生の際に信濃川で氾濫危険水位を超過するなど、その脅威が現実味を帯びてきました。そのため、あらゆる関係者との連携により流域治水を推進するほか、グリーンインフラ等の取組を進め、健全な水循環を維持し、災害リスクの軽減を図ります。また、柿川や栖吉川などの都市内河川における治水対策を促進するとともに、自然生態系や周辺環境と調和した身近で親水性の高い水辺空間を形成するなど、都市におけるオープンスペース等としての活用を図ります。

オ 道路

広域幹線道路ネットワークを担う一般道路は、中越圏域の中心として広域かつ高次の都市機能を有する都心地区へのアクセス性のほか、市内の地域間や市外とのアクセス性、多重性・代替性を備えた災害に強い「道路ネットワーク」の構築を図ることにより、利便性と安全性を強化します。

このことにより、多様な個性・魅力を有する地域間等で、ひと・モノ・情報の双方向の活発な交流を促進し、地域の活力や新しい考え方・技術を取り入れた新たな価値の創出を図るなど、本市の総合的な魅力を体感できる土地利用を進めます。

また、適切な道路インフラの保全管理と改築・更新を図ることにより、道路空間の安全性と快適性を保つとともに、地域活性化につながる多面的な利活用が図られる取組を促進します。

農道、林道については、農林業の生産性の向上や農地及び森林の適正な管理を図るため、自然環境に十分配慮しつつ、適切に維持管理・更新等を行います。

カ 住宅地

住宅地は、コンパクトなまちづくりの視点から、供給過多の状況下における住居系市街地の拡大は行わずに、市街地を適正な規模にとどめ、既存市街地を有効に活用します。そのため、安全性を高めるための適切なハード・ソフト対策をまちなか居住区域で実施し、災害に強く安心して住み続けられる環境の形成を図ります。

既存市街地では、空き地や空き家の適正管理と活用を進め、まちなか居住や既存の住宅地への定住を促進し、地域特性にあった質の高いゆとりある居住環境の形成を図ります。

また、市街地に混在する農地は、土地所有者等の意向を踏まえつつ、市民の憩いや防災空間の確保などの観点から「都市にあるべき緑地」として維持・活用を図ります。

農村集落など日常生活を営むエリア（ネイバーフッド）においては、集落活力や地域コミュニティの維持・再生に向けた自主的な取組を支援し、地域づくりの実現に向けた土地利用転換及び用途規制の緩和等を図ります。

都心地区及び各地域の中心部等において買い物や医療・福祉など複数の生活サービスの配置を目指す区域では、その周辺に居住を誘導し、歩いて暮らしやすいまちづくりを進めます。

あわせて、中越圏域の中心都市として、圏域全体にとって必要となる需要分については、地域の実情に応じた住環境を形成することを踏まえて検討します。

キ 工業用地

工業用地は、人口減少社会において、都市が継続的に活力を維持していくために必要なことから地元企業を応援するとともに、新たな起業の促進や産業の誘致を推進し、産業集積を図る土地利用転換を進め、地域産業の活性化につながる土地利用・管理を図ります。

既存の公設工業団地については、工場跡地等の低未利用土地の有効活用を図ることを前提とし、必要に応じ拡張整備についても検討します。

あわせて、幹線道路や高速道路インターチェンジ周辺の交通利便性と学術研究機関が立地する特性などを活かし、新たな産業立地の需要に対応した土地利用を図ります。

ク その他の宅地

コンパクトなまちづくりの視点から、居住や市民生活を支える商業や医療、福祉、教育等の都市機能を、一定の区域に集積する拠点性を高める土地利用を図るとともに、誰もが公共交通でアクセスできる環境に配慮した利便性の高いまちを推進する必要があります。

このため、都心地区だけでなく、各地域の中心部や歴史的に集落の拠点として役割を担ってきた区域などで、低未利用土地の活用や用途規制の緩和による利便性の向上を踏まえた土地利用・管理を促進し、都市機能のゆるやかな集積を図ります。

また、中越圏域全体の発展をけん引する都市として、商業、医療、教育・文化、行政などの広域かつ高次の都市機能を都心地区に集積させるとともに、高速交通体系が整った優位性を活かし、市民の豊かな暮らしと中越圏域全体の安心や利便性を支える中心都市としての拠点性を高める真に必要な土地利用を図ります。そのため、拠点以外への大規模集客施設の立地は抑制するとともに、日常生活を支える施設については、各地域や集落の中心部へ誘致を図ります。

国道、県道及び高速道路など、本市の骨格を成す主要幹線道路の交通結節点周辺では、地域経済や住民生活に配慮し、その立地特性を活かした土地の高度利用を図ります。

太陽光発電施設等の再生可能エネルギー関連施設の設置に際しては、関係法令を遵守した適切な防災対策と設置後の維持管理を求めるとともに、周辺の土地利用状況や自然環境、公害未然防止、景観への影響、生活環境などに配慮した土地利用を図ります。

ケ 低未利用土地

都市内の低未利用土地は、再開発用地や防災のためのオープンスペース、公共用施設用地、居住用地、事業用地等として再利用を図るほか、地域活性化に資する土地利用転換について検討します。

荒廃農地については、その発生防止と解消に向けた措置を講じるとともに適切な管理を図り、更なる農地の荒廃化を防ぎます。

その他の低未利用土地は、周辺の防災、生活環境、景観などに外部不経済が生じないように、適切な管理を促進します。

(4) 管理区分別の土地管理の基本方向

更なる人口減少・高齢化の進行に伴い、中山間地域の農地・森林等をはじめとした市土での管理が困難化し、管理しきれない土地が増加していく懸念があることから、利活用を含む適切な管理を行う必要があります。

このような状況下においても、本市の地域環境の保全と農林業の維持を図るため、本市の市街地を除く農山漁村地域及び自然維持地域を、市土の継続的な管理のあり方や維持の水準等の観点から次の5つの区分にゾーニングし、各ゾーンにおける管理の基本方向を定めます。

ア 保全活動推進ゾーン

公的な管理の推進を通じて継続的な市土の利用・管理を図る以下のエリアを「保全活動推進ゾーン」として設定します。

＜主なエリア＞

○ 主に森林において、公による所有、公的な管理の位置付けがある次の区域を中心としたエリア

- ・ 国有林、公有林
- ・ 自然公園地域、自然保全地域
- ・ 教育などの利用目的が見込まれる森林（道院高原、大平山ふれあいの森、杜々の森、名水公園、東山自然観察林、国営越後丘陵公園、榊山自然公園、巴ヶ丘自然公園、越後かたくりの森、おぐに森林公園、雪国植物園、かけはしの森）
- ・ 保安林
- ・ 信濃川や魚野川などの河川空間

イ 生産活動促進ゾーン

生産活動の促進を通じて継続的な市土の利用・管理を図る以下のエリアを「生産活動促進ゾーン」として設定します。

＜主なエリア＞

○ 本市の農林業を支える地域として、継続的な土地利用が見込まれる次のエリア

- ・ 農業生産基盤が整備されており生産活動がしやすい農地で、農業の担い手の確保が見込めるエリア、及び森林施業環境が良好で本市の林業の中心となっているエリア。
- ・ 信濃川沿い平野地域、山間丘陵地域、海岸丘陵地域の一部で、ほ場整備等により農業基盤が整備済みの農地や、ある程度平坦で生産活動がしやすい農地で、担い手への利用集積が見込まれる農地が広がるエリア。
- ・ 海岸丘陵地域の林道が密に整備された森林エリア。（三島・和島地域を中心とした木材の生産に注力しているエリア）

ウ 生産活動維持ゾーン

条件に応じた生産活動の維持を通じて継続的な市土の利用・管理を図る以下のエリアを

「生産活動維持ゾーン」として設定します。

＜主なエリア＞

○ 本市の農林業を支える地域であるものの、将来的に管理水準の低下に懸念がある次のエリア

- ・ 農業生産基盤が整備されているものの、農業の担い手の確保に課題がある、あるいは農業の担い手により管理されているものの、生産条件が厳しい農地が広がるエリア。
- ・ 山間丘陵地域や海岸丘陵地域で、ある程度平坦で生産活動がしやすい農地等であるものの、農業の担い手が少ない、あるいは農業の担い手が確保されているものの、傾斜を有する生産条件が厳しい農地が広がるエリア。
- ・ 森林施業がしやすい地勢であるものの、所有者個人では整備及び管理が難しく、実施主体（林業経営体等）の体制や事業費の確保に課題があるエリア。

エ 生活環境保全ゾーン

生産活動より生活環境保全に注力した市土の利用・管理を図る以下のエリアを「生活環境保全ゾーン」として設定します。

＜主なエリア＞

- 本来的に管理水準の確保が求められる一方で、集落の維持のほか、農林業の継続には地勢的・人材的な観点から不利な条件にあり、管理の困難化が憂慮される次のエリア
- ・ 山間丘陵地域や海岸丘陵地域の縁辺部で農業生産基盤が整備された農地や中山間部、及び既存集落等に隣接する森林を中心としたエリア。
 - ・ 「イ 生産活動促進ゾーン」や都市計画区域外の都市機能集積地等に土地利用的に連続し、災害リスクや鳥獣被害への対応の観点から重要なエリア。

オ 災害予防点検ゾーン

災害の予防・点検に注力し、市土の利用・管理を図る以下のエリアを「災害予防点検ゾーン」として設定します。

＜主なエリア＞

- 市土の荒廃化による周辺環境への影響は小さいものの、災害ハザードエリアが広く存在しており、防災上の観点において配慮が必要となる次のエリア
- ・ 農業生産活動や森林施業が困難で、担い手が確保しにくいエリア。
 - ・ 既存集落等から離れた山間丘陵地域及び海岸丘陵地域の縁辺部のエリア。
 - ・ 災害ハザードエリアの指定区域を含むエリア。

持続的な土地の管理について検討

●公の所有か？
＜抽出条件＞ 森林：国有林/公有林（県、市）

公所有

●公的 management があるか？
＜抽出条件＞ 森林：自然保全地域、自然公園地域（特別地域）/教育目的の森林/保安林

民間所有

公的 management がある

公的 management がない

●生産活動や施業がしやすいか？
＜抽出条件＞
農地：大規模ほ場整備状況/かんがい排水事業実施状況/傾斜の状況
森林：林道整備の状況/傾斜の状況

しやすい

しにくい

●担い手が確保しやすい状況にあるか？
＜抽出条件＞
農地：認定農業者の農地/中山間地域等直接支払制度対象農地
森林：森林経営管理制度実施の森林

担い手が確保しやすい

担い手が確保しにくい

●防災や鳥獣被害対策の観点から特に維持が望ましいエリアか？
＜抽出条件＞ 維持が望ましいエリアへの隣接

隣接している

隣接していない

保全活動推進ゾーン
「can」のエリア

生産活動促進ゾーン
「can」のエリア

生産活動維持ゾーン
「want」のエリア

生活環境保全ゾーン
「want」のエリア

災害予防点検ゾーン
「should」のエリア

「should」のエリア：最小限の管理などにより守っていきべきと考えるエリア

○:良い ×:厳しい △:条件により調整

管理レベル	名 称	ゾーンの方向性	公的 管理	公的関与 の度合い	作業性	担い手	公的関与の状況	
<div>高い</div> <div></div> <div>低い</div>	レベル 1	保全活動推進 ゾーン	公的な管理の推進による継続的な市土の利用・管理	○	高い 直接的 関与	—	法令による伐採行為等の規制、レクリエーション施設等の整備・管理（見通し） 安定的な管理が見込まれる	
	レベル 2	生産活動促進 ゾーン	生産活動の促進による継続的な市土の利用・管理	×	高い 間接的 関与	○	○	大規模農業基盤整備、森林経営管理制度（見通し） 継続的な管理が見込まれる
	レベル 3	生産活動維持 ゾーン	条件に応じた生産活動の維持による継続的な市土の利用・管理	×	高い 間接的 関与	○	×	中山間地域等直接支払制度（見通し） 担い手、地勢状況に合わせた継続的な管理に懸念がある
						×	○	
	レベル 4	生活環境保全 ゾーン	生産活動よりも生活環境保全に注力した市土の利用・管理	×	低い 間接的 関与	×	×	鳥獣被害対策、養鯉池の保全（見通し） 担い手、地勢的に不利な状況であり、管理の困難さが憂慮される
レベル 5	災害予防点検 ゾーン	災害の予防・点検に注力した市土の利用・管理	×	低い 間接的 関与 （直接的 関与）	×	×	被災リスク軽減のための土砂災害区域等の点検管理（見通し） 管理の困難化が見られる	

2 市土の利用目的に応じた区分ごとの目標

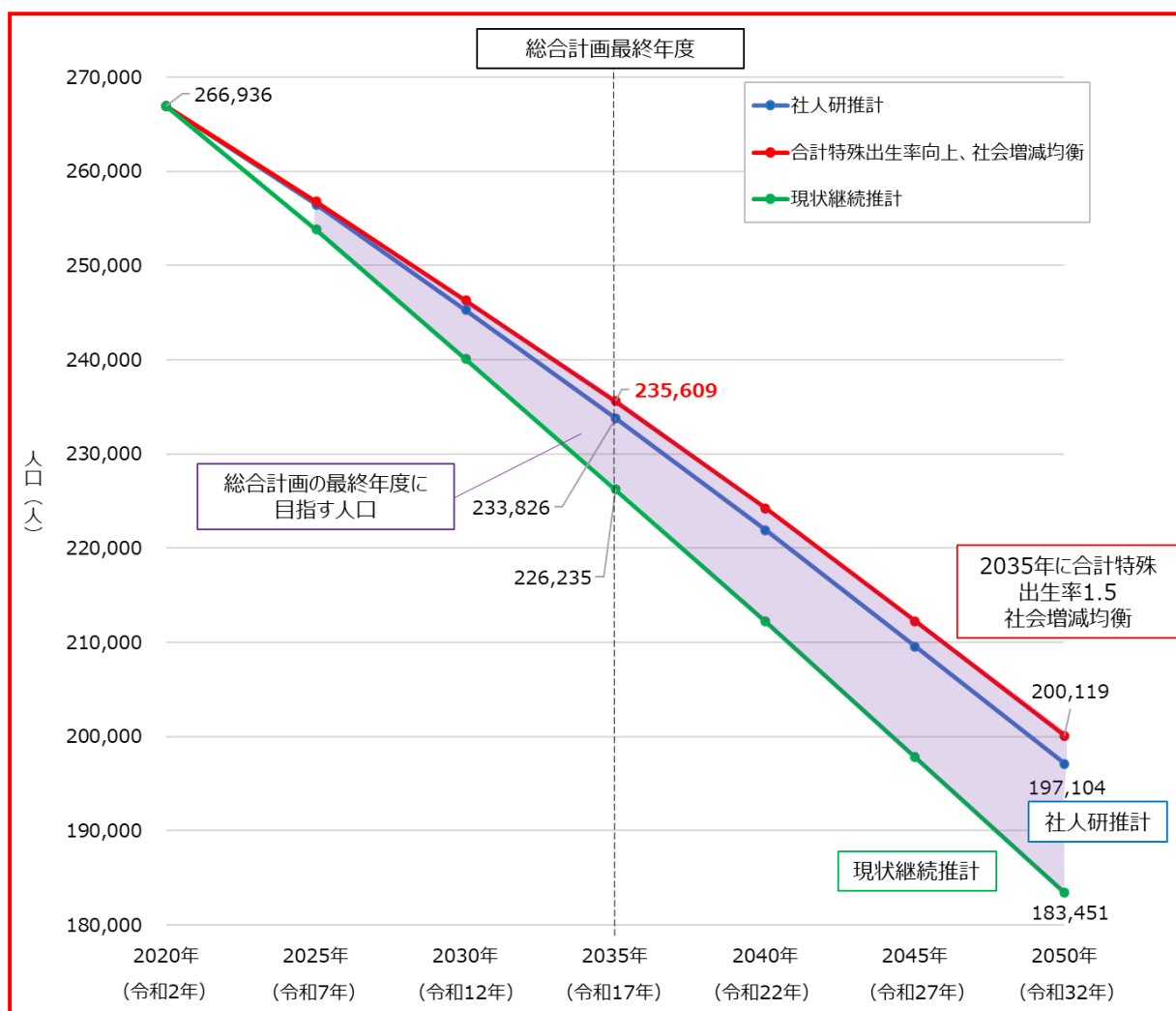
(1) 市土の利用目的に応じた区分ごとの目標

ア 目標年次

本計画の目標年次は、令和15年とし、基準年次は令和3年とします。

イ 目標年次における人口

目標年次である令和17年^{*2} (2035年) の人口は、令和8年3月に策定した「総合計画」における人口の将来展望をもとに、235,609人とします。



^{*2} 人口については、国勢調査実施年で実態を把握するため、令和17年人口としています。

ウ 土地利用区分

土地の利用区分は、農地、森林、宅地等の地目別区分とします。

エ 利用区分ごとの目標

市土利用の基本構想に基づく、**令和 15** 年の利用区分ごとの規模の目標は次表のとおりです。数値については、今後の経済情勢の不確定さ等を考慮し、弾力的に運用されるべき性格のものとしします。

表 1 利用**目的**に応じた区分ごとの目標

区分	令和 3 年	令和15年	増減量	構成比	
	km ²	km ²	km ²	令和 3 年	令和15年
農地	181.40	179.46	-1.94	20.4%	20.1%
田	166.00	164.34	-1.66	18.6%	18.4%
畑	15.40	15.12	-0.28	1.7%	1.7%
森林	437.68	437.44	-0.24	49.1%	49.1%
国有林	23.26	23.26	0.00	2.6%	2.6%
民有林	414.42	414.18	-0.24	46.5%	46.5%
原野等	0.00	0.00	0.00	0.0%	0.0%
原野	0.00	0.00	0.00	0.0%	0.0%
採草放牧地	0.00	0.00	0.00	0.0%	0.0%
水面・河川・水路	58.20	58.36	0.16	6.5%	6.5%
水面	2.04	2.07	0.03	0.2%	0.2%
天然湖沼	0.00	0.00	0.00	0.0%	0.0%
人造湖（ダム）	0.23	0.23	0.00	0.0%	0.0%
溜池	1.81	1.84	0.03	0.2%	0.2%
河川	46.59	46.89	0.30	5.2%	5.3%
1 級河川	45.81	46.11	0.30	5.1%	5.2%
2 級河川	0.72	0.72	0.00	0.1%	0.1%
準用河川	0.06	0.06	0.00	0.0%	0.0%
水路	9.57	9.40	-0.17	1.1%	1.1%
道路	51.52	51.69	0.17	5.8%	5.8%
一般道路	36.33	36.42	0.09	4.1%	4.1%
高速道路	2.25	2.26	0.01	0.3%	0.3%
国管理道路	2.36	2.36	0.00	0.3%	0.3%
県管理道路	9.96	9.96	0.00	1.1%	1.1%
市管理道路	21.76	21.84	0.08	2.4%	2.5%
農道	13.83	13.91	0.08	1.6%	1.6%
田	12.73	12.81	0.08	1.4%	1.4%
畑	1.10	1.10	0.00	0.1%	0.1%
林道	1.36	1.36	0.00	0.2%	0.2%
国有林道	0.00	0.00	0.00	0.0%	0.0%
民有林道	1.36	1.36	0.00	0.2%	0.2%
宅地	58.51	60.59	2.08	6.6%	6.8%
住宅地	34.41	34.64	0.23	3.9%	3.9%
工業用地	3.56	5.00	1.44	0.4%	0.6%
その他の宅地	20.54	20.95	0.41	2.3%	2.4%
その他	103.75	103.59	-0.16	11.6%	11.6%
合計	891.06	891.13	0.07	100.0%	100.0%

※各利用区分の面積は、原則、現況調査基礎資料（新潟県土木部用地・土地利用課）をもとに作成。

算出方法の詳細は、巻末資料（P38）に掲載。

(2) 土地利用計画図

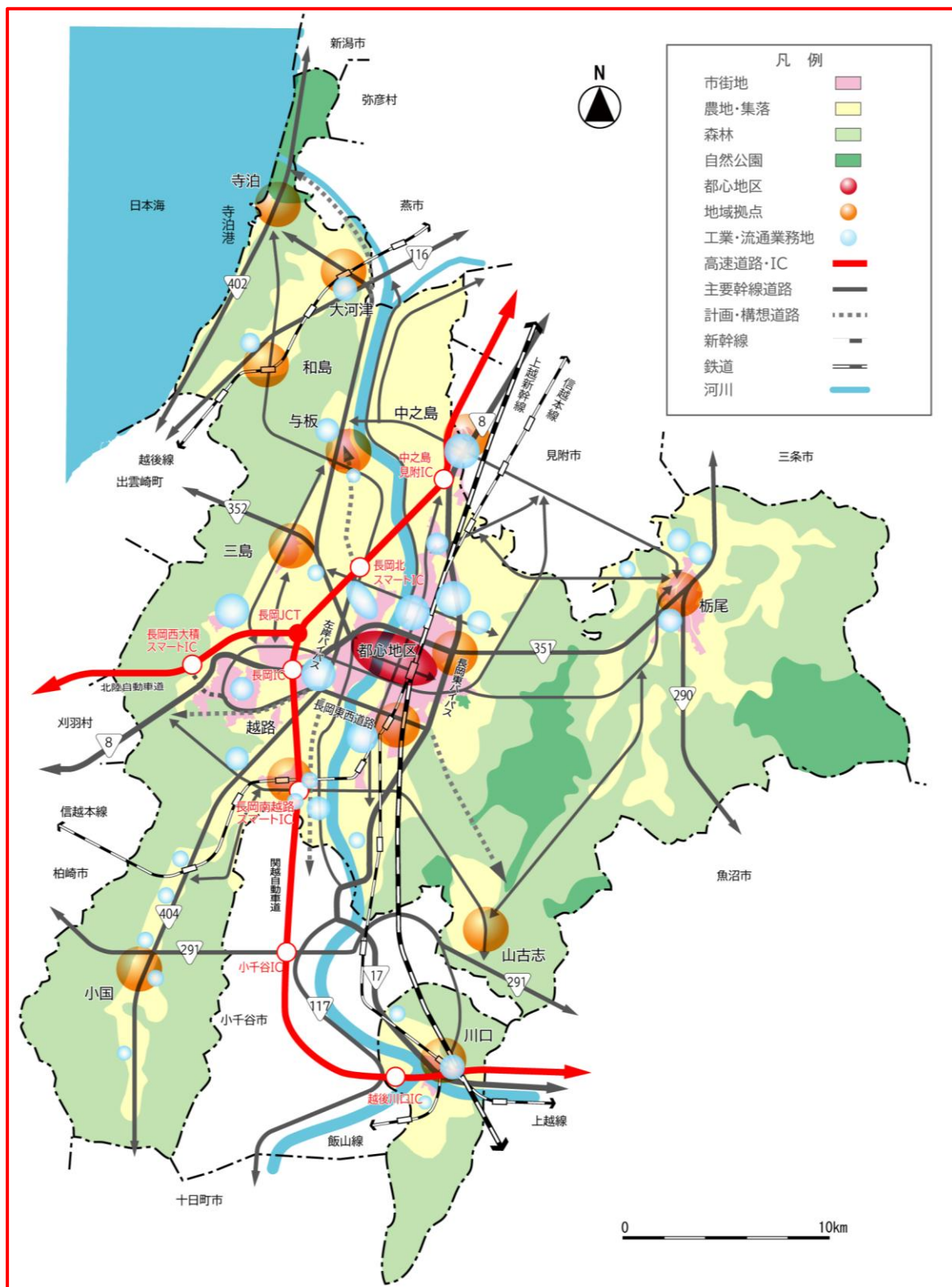


図1 土地利用計画図

(3) 管理構想図

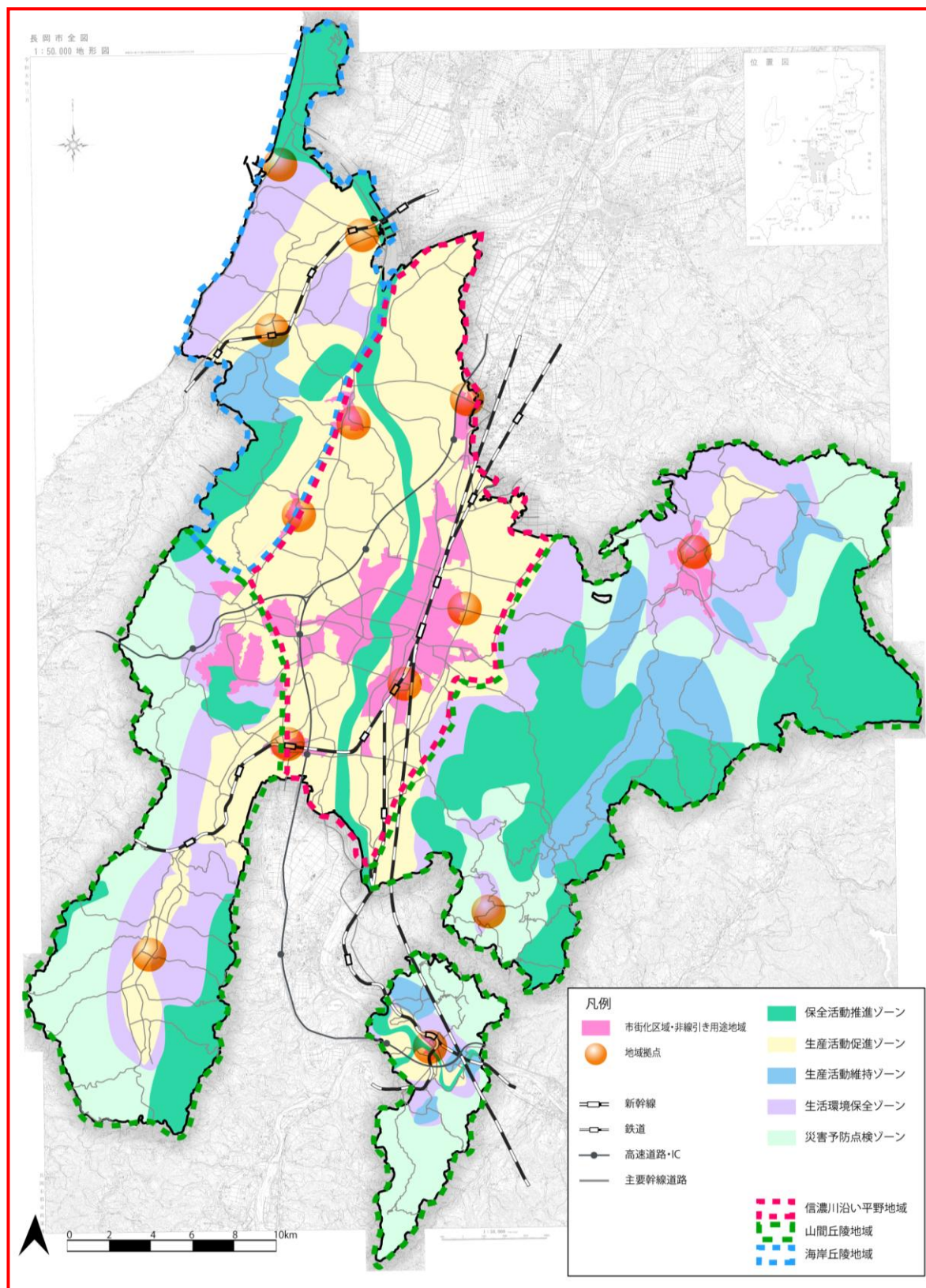


図 2 管理構想図

3 「2」に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要

2に掲げる事項を達成するための措置の概要は、次のとおりです。これらの措置については、更なる人口減少への対応や活力ある社会の維持・継続、安全・安心の確保、自然との共生、脱炭素社会の形成などの観点を総合的に勘案した上で、持続可能な市土利用・管理を目指して実施する必要があります。

(1) 公共の福祉の優先

土地については、公共の福祉を優先させるとともに、その所在する地域の自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件に応じて適正な利用・管理を図り、持続可能で暮らしやすい社会として市民のウェルビーイングを向上させるよう努めます。このため、各種の規制措置、誘導措置等を通じた総合的な対策の実施を図ります。

(2) 国土利用計画等の適切な運用

国土利用計画法及び都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、自然公園法、自然環境保全法等の土地利用関係法の適切な運用を図るとともに、本計画や新潟県土地利用計画などの土地利用に関する計画を基本として、土地利用の計画的な調整を推進するほか、本計画の管理構想による土地管理を促進し、適正な土地利用・管理を図ります。

また、地域住民の発意による土地利用・管理が重要となることから、地域管理構想の作成について支援します。

(3) 市土の保全と安全性の確保

ア 市土の保全と安全性の確保

市土の保全と安全性の確保のため、信濃川水系河川における流域治水の取組のほか、治水施設の整備と流域内の土地利用との調和、地形等自然条件と土地利用配置との適合性、土砂災害、雪崩、洪水、波浪、地震、津波などへの対応に配慮します。

適正な市土利用への誘導を図るとともに、デジタル技術を活用した市土保全施設の整備と維持管理の効率化、長寿命化対策等を推進します。

イ 森林の適正な管理

市土の保全と安全性の確保に果たす森林の機能を十分に高めるため、地域特性に応じて、間伐等森林の整備、保安林の適切な保全管理及び治山施設の整備等を進め、森林の管理水準の維持・向上を図ります。その際、林道などの整備や林業の担い手の育成を図るほか、デジタル技術の活用による森林施業環境の効率化と省力化の取組等を進め、森林管理に対する市民の理解と関係者の参加を促進します。

また、公共性が高い森林において、土地所有者による管理が困難な場合については、災害の発生予防を図るため、必要に応じ公的主体による管理を検討します。

ウ 市土の総合的な安全性の向上

災害による被害の発生と拡大を防止するため、溢水、湛水、津波等の浸水や土砂災害等による被害のリスクが高いと予想されるエリアをデジタル技術の活用により把握し、適切な防災・減災対策を実施するほか、規制区域の指定促進を図ることで新たな都市的な土地利用を抑制します。そのため、危険箇所におけるリスクと避難方法などの情報について、市民が把握できるようハザードマップ作成の推進とデジタル技術の活用による市土の見える化を図るほか、安全性を高める取組等が進められた災害リスクの低いエリアに居住を誘導します。水害、地震、豪雪と多くの災害に見舞われてきた経験を活かし、災害発生時の被害軽減や迅速な応急活動を支援するため、緊急輸送道路などの重要幹線道路の耐震化、多重性・代替性を確保する道路網整備、防災活動拠点の整備を国や県と連携しながら進めます。

また、信濃川水系である本市では、頻発・激甚化する水災害リスクを軽減するため、あらゆる関係者の連携による流域治水の取組を推進するとともに、グリーンインフラを活用した防災・減災対策など、総合的な治水対策を検討・実施し、治水安全度の向上を図ります。

これらの取組を進めるほか、冬期間の市民の安全・安心な暮らしを守るため、雪に強い住宅の普及促進等を図るとともに、国・県・市の道路管理者や交通事業者等が連携した良好な除雪体制の維持、消雪施設などの適切な維持管理と更新など、雪に起因する災害や交通障害による被害を最小化するための対策を進め、雪に強いまちづくりに取り組みます。

(4) 持続可能な市土の管理

コンパクトなまちづくりを目指し、供給過多の状況下における住居系市街地の拡大は行わずに、市街地を適正な規模にとどめるなか、既成市街地を有効に活用します。医療、福祉、商業等の都市機能については、防災・減災対策等の安全性を高める取組が進められた都心地区や各地域の中心部等への集積を図ります。あわせて、その周辺には居住を誘導するとともに、高齢者など誰もが移動しやすい環境を整えるため、公共交通等によるネットワーク整備を進め、災害に強く安心して住み続けられる環境を確保します。

中山間地域における既存集落では、小さな拠点の形成を推進し、集落活力や地域コミュニティの維持を図ります。また、藪の刈り払いによる鳥獣緩衝帯の整備を支援するなど、鳥獣を集落に寄せ付けない対策を推進します。

食料の安定供給に不可欠な優良農地を確保するとともに市土保全等の多面的機能を発揮させるため、農業の担い手の確保・育成及びスマート農業の導入による生産性の向上、農地の集積・集約化による営農環境等の効率化を図ります。一方で、利用度の低い農地については、地域意向や担い手の状況等に応じて、粗放的な管理などへの移行を検討します。

森林の持つ公益的機能を持続的に発揮するため、デジタル技術の活用による施業の効率化を図るとともに、新たな木材需要の創出や、間伐等の森林の適切な整備等を通じ、林業の成長産業化を進めます。

魅力あるまちなみ景観や水辺空間・海岸の保全・再生・創出、地域の歴史や文化に根ざす自然環境と調和した良好な景観の維持・形成を図ります。これらの多様な地域資源と他分野の事業を結びつけ、新事業や付加価値を創出する「農山漁村発イノベーション」の取組につなげ、持続可能な市土の維持管理を推進します。

土地はその所有者が、良好な管理と有効利用に努めることを基本としつつ、所有者が管理・利用できない場合や所有者の所在の把握が困難な場合には、所有者以外のあらゆる関係者の連携等による管理・利用を促進するなど、「所有から利用へ」の観点に立った地域の状況に応じた方策を検討します。

以上を踏まえ、人口減少下での持続可能な市土管理を図るため、管理区分別に定めた5つのゾーニングにおける「市土の管理のあり方」を次のとおりとします。

「市土の管理のあり方」

ア 保全活動推進ゾーン

- ・ 公的機関等による継続的な管理により、自然環境の保全を図ります。
- ・ 国有林や公有林などの公的な土地は、森林資源が持つ多様な機能を発揮できるよう、公的機関が主体となり維持管理を行います。
- ・ 法的な保全が位置付けられている民間所有地については、民間による維持管理の継続を基本としつつ、管理の実態等に応じて公的機関等による管理も検討します。

イ 生産活動促進ゾーン

- ・ 農業の担い手による農業活動を通じて、農業生産の高度化・効率化等を促進し、本市の農業を支える地域として土地の維持管理を図ります。
- ・ 森林経営管理制度により本市から再委託を受けた林業経営体が木材生産及び環境整備等を促進し、計画期間内において土地の維持管理を図ります。

ウ 生産活動維持ゾーン

- ・ 生産基盤地域として、土地所有者等による継続的な維持管理を原則とします。
- ・ 生産活動がしやすい地域では、作業の省力化等により農業活動を維持する取組を行い、土地の維持管理を図ります。
- ・ 生産条件が厳しい地域では、土地所有者の意向を踏まえ、粗放的な利用とするなど、地域の状況に応じた土地の維持管理を図ります。

エ 生活環境保全ゾーン

- ・ 担い手の不足により、生産活動の維持が憂慮される地域として、生活環境を守るための土地所有者等による継続的な維持管理を原則とします。
- ・ 集落環境等の保全につながる防災対策や鳥獣被害対策などの必要最低限の管理や粗放的な管理については、あらゆる関係者との連携により行います。

オ 災害予防点検ゾーン

- ・ 生産活動が非常に困難で担い手の確保が難しい地域として、土地所有者等による最小限の管理を基本とします。
- ・ 災害ハザードエリアが指定された区域を多く含むことから、公的機関等により、災害リスクを低減するための防災対策などの点検管理を行います。

(5) 環境の保全と美しい市土の形成

ア 環境の保全

山岳、丘陵、河川、海岸など多彩な自然、そこに生息する多種多様な動植物を将来世代に継承するため、開発との調和に取り組み自然環境の保全とネイチャーポジティブを図ります。

また、脱炭素社会や循環経済社会の形成に向け、ごみの減量と資源化を進めるとともに、地球温暖化をはじめとした環境問題に対する市民や事業者の意識を醸成し、日常生活などにおける積極的な行動へとつなげるため効果的な取組を進めます。

農業振興地域の整備に関する法律に定める農用地区域及び都市計画法の用途地域の適正な設定に努めるとともに、都市における緑地・水面等の適切な維持管理を図るなど、環境保全や生物多様性に配慮した取組を進めます。

土地の利用に伴い、大気汚染、水質汚濁、土壌汚染などの公害の防止を図るため、市民、事業者、NPOなどと協働により、必要な対策を講じます。

イ 景観形成の推進

美しく豊かな自然や歴史・文化と調和する本市の景観を守り、つくり、育てていく「景観アクションプラン」に基づき、各地域の特色を活かした魅力ある景観形成を進め、うまいのある生活環境と地域資源の磨き上げを図ります。

市域の大半を占める広大で緑豊かな山々は、まちなみの背景となって東西に連なり、中央を流れる大河・信濃川、雄大な日本海とともに、美しい自然景観がまちを形づくっています。これらは、市民にうまいや、やすらぎ、里山の恵みをもたらすことから、豊かな自然景観を保全・活用し、自然と調和する景観形成を図ります。

中山間地域における棚田や棚池は、豊かな自然と人の営みとが見事に調和した農山村の原風景であり、貴重な財産であることから、地域内外の人材交流・連携を図ることにより維持・保全します。

郊外に広がる田園は、本市の代表的な風景であり、自然と人間がつくりだした美しい造形の一つとして維持・保全します。

(6) 土地の有効利用・管理の推進

ア 農地

効率的かつ安定的な農業経営が行えるよう、地域特性などを踏まえながら、農業生産基

盤の整備を計画的に推進するとともに、農業の担い手への農地集積・集約化やスマート農業を促進することにより、農業生産の効率化を図ります。あわせて、地域内外の人材交流・連携を通して新規就農者等を確保し、荒廃農地の発生抑制を図ります。一方で、利用度の低い農地については、不作付地の解消や耕地利用率の向上のほか、「農山漁村発イノベーション」の取組の推進等、有効利用を図るために必要な措置を講じます。

イ 森林

森林の多面的機能が高度に発揮されるよう、重視すべき機能に応じた森林施業を推進し、適切な整備・保全を行います。林業経営の集積・集約化やスマート林業の導入による施業の効率化、人材交流・連携を通じた新規林業従事者の確保等により、林業の持続的かつ健全な発展を図ります。また、美しい景観や、自然とのふれあい、癒しの場として価値の高い森林については、森林環境教育や、レクリエーション利用の場として、市民をはじめとする多様な主体との連携により、総合的な利用・管理を図ります。加えて、森林の整備を推進する観点から、長岡産木材の利用や間伐材などの利活用を促進します。

ウ 水面・河川・水路

農地の維持に必要な水路等の管理については、地域住民を含む多様な主体が参加し支える活動を支援します。また、信濃川をはじめとした河川による水災害のリスクを軽減するため、国や県、民間など、流域に関わるあらゆる関係者との連携により、流域治水の取組を推進します。治水及び利水の機能発揮に留意しつつ、生物の多様な生息・生育・繁殖環境のために必要な水量・水質の確保ができるよう整備を進め、水と人とのふれあいができる地域景観と一体となった水辺空間の形成を図ります。

エ 道路

地域づくりの骨格となるものであり、市民の利便性の向上と安全性の確保及び交流人口の拡大に向け、計画的に整備を進めます。また、道路空間の多面的な利活用を促進するため、ユニバーサルデザインやウォークアブルな環境整備を進めるほか、無電柱化や道路の緑地などにより、良好な道路景観の形成を図ります。主要交通結節点においては、道路情報提供や休憩施設等の配置により、道路機能の向上に取り組みます。

その一方で、これまでの既存ストックを有効に活用する必要があることから、長寿命化計画に基づく予防保全の取組を推進するほか、多様な主体との連携・協働による包括的な維持管理に取り組みます。

オ 住宅地

人口減少を踏まえ、供給過多の状況下における住居系市街地の拡大は行わず、既存市街地を有効に活用するほか、都市基盤の既存ストックを有効活用します。そのため、住宅の長寿命化や耐震化を促進するほか、既存住宅の市場整備等を通じた移住定住策や二地域居

住策などのまちなか居住を促進することにより、宅地需要への対応と良好な住環境の維持・形成を図ります。

また、県内でも有数の豪雪地帯である本市に適した居住環境の整備を推進するとともに、中越圏域の中心都市として、圏域全体にとって必要となる需要分については、地域の実情に応じた住環境の形成の検討を進めます。

カ 工業用地

産業構造の変化や、経済情勢、企業動向等を踏まえ、地域社会との調和及び公害防止の充実を図りつつ、積極的な企業誘致活動を展開し、地域の持続性確保につながる産業集積地を形成します。そのため、広域交通体系が整った優位性を活かした産業用地の確保を計画的に進めます。

既存の公設工業団地については、未分譲地の解消に取り組むとともに、工場跡地等への企業誘致の仕組みづくりを検討します。

キ その他の宅地

既成市街地を有効に活用しながら、都心地区や各地域の中心部等に商業や医療、福祉、教育等の都市機能の集積を推進します。このため、供給過多を助長する商業施設の郊外立地による市街地の拡大は行いません。

また、公共公益施設用地については、地域の居場所、ふれあいの場としての必要性が継続して認められる場合、建築物の用途変更等により有効活用が図れるよう、土地利用規制の緩和等を検討し、コミュニティの維持・形成に資する土地利用を進めます。

さらに、公共交通等との連携などにより生活利便性の向上に取り組み、市民が安全・安心に暮らせる生活環境の創出と中越圏域をけん引する中心都市として、地域の魅力向上と本市の発展につながる真に必要な土地利用を図ります。

ク 低未利用土地

再利用やゆとりを持った区画の再編等の利活用を促進するため、新たな土地需要がある場合には、それに伴う土地利用の妥当性の判断を行った上で、土地の有効利用の観点から優先的に、土地利用規制の緩和を含めた地域活性化に資する土地利用を図ります。

荒廃農地については、農業生産力の維持だけでなく、土地の有効利用や環境保全の観点から、その発生防止と解消を推進します。

また、水源のかん養や景観形成などの視点から、中山間地域において農地や森林が有する多面的機能の確保に努めます。

その他の低未利用土地については、周辺の防災、生活環境、景観などに影響が及ばないよう必要最低限の管理や粗放的な管理を促進します。

(7) 土地利用転換の適正化

土地利用の転換を図る場合には、一度転換された土地は、容易に元に戻せないことから、自然環境や景観に与える影響の大きさに十分留意した上で、人口及び産業の動向、周辺の土地利用の状況、社会資本の整備状況その他の自然的・社会的条件を考慮して適正に行います。また、転換途上であっても、これらの条件の変化を勘案して必要なときは、速やかに計画の見直し等の適切な措置を講じます。さらに、低未利用土地の有効活用においては、地域活性化に資する土地利用を前提とすることから、自然的土地利用から宅地等への無秩序な転換を抑制することを基本とします。

農用地の利用転換を行う場合は、食料生産の確保、農業経営の安定及び地域農業や地域景観・自然環境等に及ぼす影響に留意し、非農業的土地利用との計画的な調整を図りつつ、関係法令による適正な運用を通じて、無秩序な転用を抑制し、優良農地の確保を図ります。また、集落活力や地域コミュニティの維持・再生に向けた自主的な取り組みに対しては、環境の維持・保全等を踏まえつつ、「集落地域における地区計画制度活用の手引き（長岡市）」に基づく土地利用を検討します。

脱炭素社会に向けた太陽光発電施設等の再生可能エネルギー関連施設の設置や大規模な盛土を含む土地の造成による土地利用転換を図る際は、周辺の土地利用状況や自然環境、公害未然防止、景観、防災対策及びその維持管理や撤退時の対応等に十分留意の上、関係法令の遵守と必要な措置を講じるよう指導します。

4 五地域区分等別の土地利用

(1) 五地域区分等の土地利用の原則

都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域、自然保全地域及び白地地域においては、次の方針に基づき、適正な土地利用を図ります。

ア 都市地域

都市地域は、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある地域です。無秩序な土地利用を抑制し、良好な都市環境の確保及び形成並びに機能的な都市基盤の整備等に配慮し、人口減少・高齢化の進行を踏まえた「コンパクトなまちづくり」を進めます。

- 都市地域では、コンパクトなまちづくりを目指し、市街地を適正な規模にとどめ、既成市街地を有効に活用します。
- 医療、福祉、商業等の都市機能については都心地区や各地域の中心部等への集積を図ります。あわせて、その周辺には居住を誘導するとともに、高齢者など誰もが移動しやすい環境を整えるため、公共交通等によるネットワーク整備を進めます。
- 国道、県道及び高速道路など、本市の骨格を成す主要幹線道路の交通結節点周辺においては、地域経済や住民生活に配慮し、地域振興や観光、交流施設の配置など、都市機能の強化を検討します。
- 市街化区域においては、都市における環境を安全で質の高いゆとりあるものとし、既存の住宅地や都市基盤を有効に活用するとともに、市内の経済・社会情勢の変化に適切に対応できるように十分配慮した市街地の開発、防災・減災施設の整備、交通体系の整備及び上下水道その他の都市施設の整備を計画的に推進し、土地利用の高度化を図ります。
- 市街化区域の公園や樹林地、河川敷などの水辺地については、多種多様な動植物の保全に配慮して、市民が身近に自然と親しむことができる場として適正に保全するとともに、都市緑化の推進を図り、良好な都市環境を形成します。
- 市街化調整区域においては、特定の場合を除き、都市的な土地利用を抑制し、良好な自然環境の保全を図ります。
- 区域区分を定めていない都市計画区域において、用途地域内の土地利用は、市街化区域における土地利用に準ずるものとします。また、用途地域外の都市地域は、土地利用の動向を踏まえ、自然環境の保全及び農地や森林の保全を図るものとして、都市的な土地利用を抑制することとします。

イ 農業地域

農業地域は、総合的に農業の振興を図る必要がある地域です。

農用地は、農業生産活動を通じて安全・安心な食料の確保や景観の維持、防災機能の維持など多面的な機能を発揮しています。

そのため、特にその保全と有効利用を図るとともに、生産性向上等の見地から、農地の集積・集約化や農業生産基盤の整備を計画的に進めるほか、スマート農業の導入による担い手の負担軽減を図り、優良農地を確保していきます。

- ・ 農用地区域内の土地は、農業生産の基盤として確保されるべき土地であることから、土地改良等の農業生産基盤の整備を計画的に推進するとともに、他用途への転用を行わないものとします。
- ・ その他の農業地域内の農地等については、原則として優良農地は他用途への転用を行わないものとします。
- ・ なお、都市的土地利用に転換する場合は、本計画はもとより、都市計画等の農業関係以外の土地利用に関する計画との調整が整った場合に行うこととします。

ウ 森林地域

森林地域は、林業の振興又は森林の有する多面的機能の維持増進を図る必要がある地域であり、市土の約 5 割を占めています。

木材生産等の経済的機能及び地球温暖化の防止や国土保全、水源かん養、保健休養、自然環境の保全及び自然景観の維持等の機能が総合的に発揮されるよう、森林経営の担い手の確保と森林整備への投資を図りながら、持続可能な森林経営の確立に向け、必要な森林の確保及び整備を図るものとします。

- ・ 水源のかん養や山地災害の防止、生活環境の保全など、公益目的を達成するために重要な森林については、保安林に指定し、森林の機能を確保します。
- ・ 保安林については、その目的を考慮して、適正な管理を行うとともに、他用途への転換を行わないものとします。
- ・ 保安林以外の森林については、経済的、公益的機能など多面的機能の維持増進を図るものとします。
- ・ 林地の保全に特に留意すべき森林等は、原則として他用途への転換を行わないものとします。

エ 自然公園地域

自然公園地域は、優れた自然の風景地で、その保護及び利用の増進を図る必要のある地域です。

自然公園は、その利用を通じて市民の保健・休養及び自然学習とふれあいの場とする趣旨から、この地域については、優れた自然の保全とその適正な利用を図るものとします。

- ・ 特別地域については、その風致を維持し、都市的土地利用、農業的土地利用等を行うための開発行為は、原則として行わないものとします。
- ・ その他の自然公園地域においては、都市的土地利用又は農業的土地利用を行うための大規模な開発その他自然公園としての風景の保護に支障を来すおそれのある土地利用は、原則として行わないものとします。

オ 自然保全地域

自然保全地域は、良好な自然環境を形成している地域で、その自然環境の保全を図る必要のある地域です。良好な自然環境は人間の健康で文化的な生活に欠くことのできないものであり、広く市民がその恩恵を享受するとともに、将来の世代に継承するため、この地域については積極的に自然環境の保全を図るものとします。

原則として土地の利用目的を変更しないものとします。

カ 白地地域

都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域、自然保全地域といった五地域区分に分類されていない白地地域については、港湾法における臨港地区に指定されている箇所を除き、これらの地域の土地利用を規制する法的な制度がないことから、無秩序な土地利用のおそれを排除し、計画的なまちづくりを進める必要があります。

保全すべき土地を明確に位置付け、五地域区分に分類された土地との健全な調整を図るものとします。

- ・ 農地や自然環境、美しい景観等をしっかりと保全し継承するため、森林などの優れた自然や生態系の保全に努めるとともに、治水・土砂災害対策の視点からも維持を図るものとします。
- ・ 良好な集落環境の維持及び形成に努めるため、集落環境に支障を与える用途や規模の土地利用を抑制するとともに、地域固有の特徴ある集落環境を保全し継承するものとします。
- ・ 地域特性に応じた計画的なまちづくりを進めるため、土地利用計画と基盤整備との整合を踏まえ、周辺環境と調和した適切な土地利用を図るものとします。

（２）五地域区分等の土地利用の調整方針

都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域、自然保全地域及び白地地域のそれぞれにおいては、前述の「土地利用の原則」では対応できない課題が存在します。

都市地域の中にも守るべき農地や自然が存在し、また森林地域や自然公園地域などの中にも開発が必要な場合もあります。また、防災や景観保護の観点から、個別規制法の他に、他の法令によって規制を行うことが適切な場合もあります。

本計画を基本とし、個別規制法に基づく土地利用に関する諸計画の調整を図り、他の法令に

よる規制を組み合わせながら、適切な土地利用を行うための方針を定めます。また、個別規制法に基づく計画の変更がある場合は、その土地が適切に利用されるよう、誘導する方針を定めるものとします。

それによって、個別規制法に基づく諸計画の目的が達成されると同時に、本計画で目指す土地利用が図られるよう努めていきます。

ア 全地域に係る土地利用の調整方針

国・県・市などの行政と市民、事業者、地域市民団体など多様な主体が、土地利用の担い手として、都市内の空き地、空き家、荒廃農地、手入れの行き届かない森林などの低未利用土地の発生を防止し、土地の再生や有効活用を図っていきます。

周辺の自治体にまたがる土地利用に関する課題がある場合は、関係自治体と協力して対処していきます。

災害などによる市民の生命及び財産への被害をできる限り無くすため、自然災害による被害のリスクが高いと予想される土地については、新たな都市的土地利用を抑制するとともに、さらに防災・減災対策を講じます。また、河川流域ごとに、その特徴を踏まえた流域治水の取組や個別規制法等による地域の指定及び事業等を行うことにより、浸水被害などの災害の発生防止に努めていきます。

豊かな自然、田園風景、森林、歴史的なまちなみや建造物などを有する地域又はそれらが一体となった良好な景観を有する地域は、景観アクションプランに基づく景観形成地区の指定、都市計画法の風致地区の指定、文化財保護法の重要文化的景観の選定への取組などの多面的な対策を講じながら、長岡らしい魅力ある景観の保全と向上に努めるとともに、潤いのある生活環境と地域の魅力向上を図ります。

都市地域にある樹林地・水辺地等の自然が維持されている土地やそこに生育する動植物、農業地域にある農用地、森林地域、自然公園地域及び自然保全地域については、個別規制法による規制を講じながら、豊かな自然環境の保全に努めていきます。

太陽光発電施設等の再生可能エネルギー関連施設の設置や大規模な盛土を含む土地の造成行為等に際しては、周辺地域の土地利用状況や自然環境、景観、公害未然防止、防災に配慮した、地域との共生が図られる土地利用の調整を進めていきます。

イ 都市地域の土地利用の調整方針

市内に複数の都市計画区域が混在するなか、開発行為等の土地利用規制の強弱が発生している現状を鑑み、本計画及び個別規制法に基づく土地利用に関する計画を踏まえ、土地利用の調整を進めていきます。

都市地域内での土地利用の高度化のため、用途地域内の低未利用土地を優先的に利用することで都市の再生を図ります。さらに、都市化を無秩序に拡大させないためにも、用途地域内の低未利用土地の優先的利用とあわせて、「2市土の利用目的に応じた区分ごとの目標」によって管理するなどの手法を検討します。

集落活力や地域コミュニティの維持・再生に向けた自主的な取組など、周辺環境の維持・保全等を踏まえつつ、「集落地域における地区計画制度活用の手引き（長岡市）」に基づく土地利用を検討することとします。

ウ 農業地域の土地利用の調整方針

本計画で目標とする「2市土の利用目的に応じた区分ごとの目標」が達成できるよう、また、農用地の集団性が確保されるよう、農用地から都市的土地利用への無秩序な転換を抑制していくこととします。

都市郊外又は国道などの幹線沿いで農用地と宅地が混在する地区では、農業地域の中に虫食い状の宅地開発が発生又は拡大しないよう、都市と農山村との調和がとれた適切な土地利用を図ります。また、農業地域において都市的土地利用が進みつつある場合には、農業的土地利用を優先させることを原則とし、本計画はもとより、都市計画等の農業関係以外の土地利用に関する計画との調整が整った場合は、土地利用の相互の調整を図っていきます。

集落活力や地域コミュニティの維持・再生に向けた自主的な取組など、周辺環境の維持・保全等を踏まえつつ、「集落地域における地区計画制度活用の手引き（長岡市）」に基づく土地利用を検討することとします。

農業の担い手の確保を図る施策を進め、荒廃農地の発生防止に努めていきます。また、担い手の確保が困難である不作付地については、農用地としての機能の維持を検討していきます。現況が森林化している荒廃農地又は今後森林として管理することがふさわしい荒廃農地については、森林地域へ編入することを検討します。

エ 森林地域の土地利用の調整方針

手入れが行き届かない森林の発生及び増加を防止するため、林業の担い手の確保を図る施策を進めていきます。

森林地域内の開発行為においては、河川の上流域の不適切な利用や管理がその下流域に与える影響を考慮し、下流域全体の土地利用に配慮した指導をすることを検討します。

ゴルフ場、スキー場などのレジャー施設の設置に係る大規模な開発行為の協議があった場合、環境の保全や災害の防止等に関する指導を行うほか、それらのレジャー施設の営業が休止又は廃止される際には、近隣の植生に配慮した植林を行うこと等の指導をし、植林後は森林地域に指定することを検討します。また、レジャー施設の開発者と開発協定等を締結する際に、同様の規定を盛り込むよう検討します。

オ 自然公園地域及び自然保全地域の土地利用の調整方針

本市は、山岳から丘陵、平野、海岸に至る変化に富んだ地勢、信濃川とその支流を軸とした豊かな自然環境に恵まれています。豊かな自然環境を保全し、将来世代に継承するため、自然公園地域及び自然保全地域については、原則としてその地域の土地の利用目的を

変更しないものとします。

優れた景観や豊かな自然環境の保全が必要な場合は、個別規制法等に基づく規制を組み合わせ、景観又は自然環境の保全が図られるよう措置していきます。

カ 白地地域の土地利用の調整方針

これまで土地利用にかかわる規制がかけられていなかった地域において、無秩序な土地利用を排除し、計画的なまちづくりを進めるため、新たな開発を行う場合は、農林漁業や港湾と調整を図り、地域内の土地利用の状況、都市の発展の動向、自然条件及び交通条件、既存の都市基盤施設の有効利用などに配慮した適正な規制、誘導を図ることとします。

その際、集落活力や地域コミュニティの維持・再生に向けた自主的な取組など、周辺環境の維持・保全等を踏まえつつ「集落地域における地区計画制度活用の手引き（長岡市）」に基づく土地利用を検討することとします。

（３）五地域区分の重複する地域における土地利用に関する調整指導方針

都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域及び自然保全地域のうち２地域が重複している地域においては、次に掲げる調整指導方針に即し、また、３以上の地域が重複する地域においては、次に掲げる調整指導方針におけるそれぞれの関係からみた優先順位、指導の方針等を考慮し、「1 (3) 利用区分別の土地利用・管理の基本方向」に掲げる方針に沿った適正かつ合理的な土地利用を図るものとします。

ア 都市地域と農業地域とが重複する地域

市街化区域又は用途地域以外の都市地域と農用地区域とが重複する場合、農用地としての利用を優先するものとします。

市街化区域又は用途地域以外の都市地域と農用地区域以外の農業地域とが重複する場合、原則として、農用地としての利用を優先するものとします。ただし、土地利用の現況に留意し、農業上の利用と調整を図りながら行う、本計画及び「集落地域における地区計画制度活用の手引き（長岡市）」等に基づく都市的な利用については認めるものとします。

イ 都市地域と森林地域とが重複する地域

都市地域と保安林の区域が重複する場合、保安林としての利用を優先するものとします。

市街化区域又は用途地域である都市地域と保安林の区域以外の森林地域とが重複する場合、都市内に残されている樹木や森林について、緑地としての保全に最大限努めながら、都市的な利用を図るものとします。

市街化区域又は用途地域以外の都市地域と保安林の区域以外の森林地域とが重複する場合、森林としての利用の現況に留意し、かつ、森林としての利用との調整を図りながら行う、本計画等に基づく都市的な利用については認めるものとします。

ウ 都市地域と自然公園地域とが重複する地域

市街化区域又は用途地域である都市地域と自然公園地域とが重複する場合、自然公園としての機能を可能な限り維持できるよう調整を図りながら、都市的利用を図っていきます。

市街化区域又は用途地域以外の都市地域と特別地域とが重複する場合、自然公園としての機能を可能な限り維持できるよう調整の上、都市的な利用を図っていきます。

市街化区域又は用途地域以外の都市地域と特別地域以外の自然公園地域とが重複する場合、両地域が両立するよう調整を図っていくものとします。

エ 都市地域と自然保全地域とが重複する地域

市街化区域又は用途地域以外の都市地域と特別地区とが重複する場合、自然環境の保全を優先するものとします。

市街化区域又は用途地域以外の都市地域と特別地区以外の自然保全地域とが重複する場合、両地域が両立するよう調整を図っていくものとします。

オ 農業地域と森林地域とが重複する地域

農業地域と保安林の区域とが重複する場合、保安林としての利用を優先するものとします。

農用地区域である農業地域と保安林の区域以外の森林地域とが重複する場合、原則として、農用地としての利用を優先するものとします。ただし、農業上の利用との調整を図りながら行う、森林としての利用は認めるものとします。

農用地区域以外の農業地域と保安林の区域以外の森林地域とが重複する場合、森林としての利用を優先するものとします。ただし、森林としての利用との調整を図りながら行う、農業上の利用は認めるものとします。

カ 農業地域と自然公園地域とが重複する地域

農業地域と特別地域とが重複する場合、自然公園としての保護及び利用を優先するものとします。

農業地域と特別地域以外の自然公園地域とが重複する場合、両地域が両立するよう調整を図っていくものとします。

キ 農業地域と自然保全地域とが重複する地域

農業地域と特別地区とが重複する場合、自然環境の保全を優先するものとします。

農業地域と特別地区以外の自然保全地域とが重複する場合、両地域が両立するよう調整を図っていくものとします。

ク 森林地域と自然公園地域とが重複する地域

両地域が両立するよう調整を図っていくものとします。

ケ 森林地域と自然保全地域とが重複する地域

両地域が両立するよう調整を図っていくものとします。

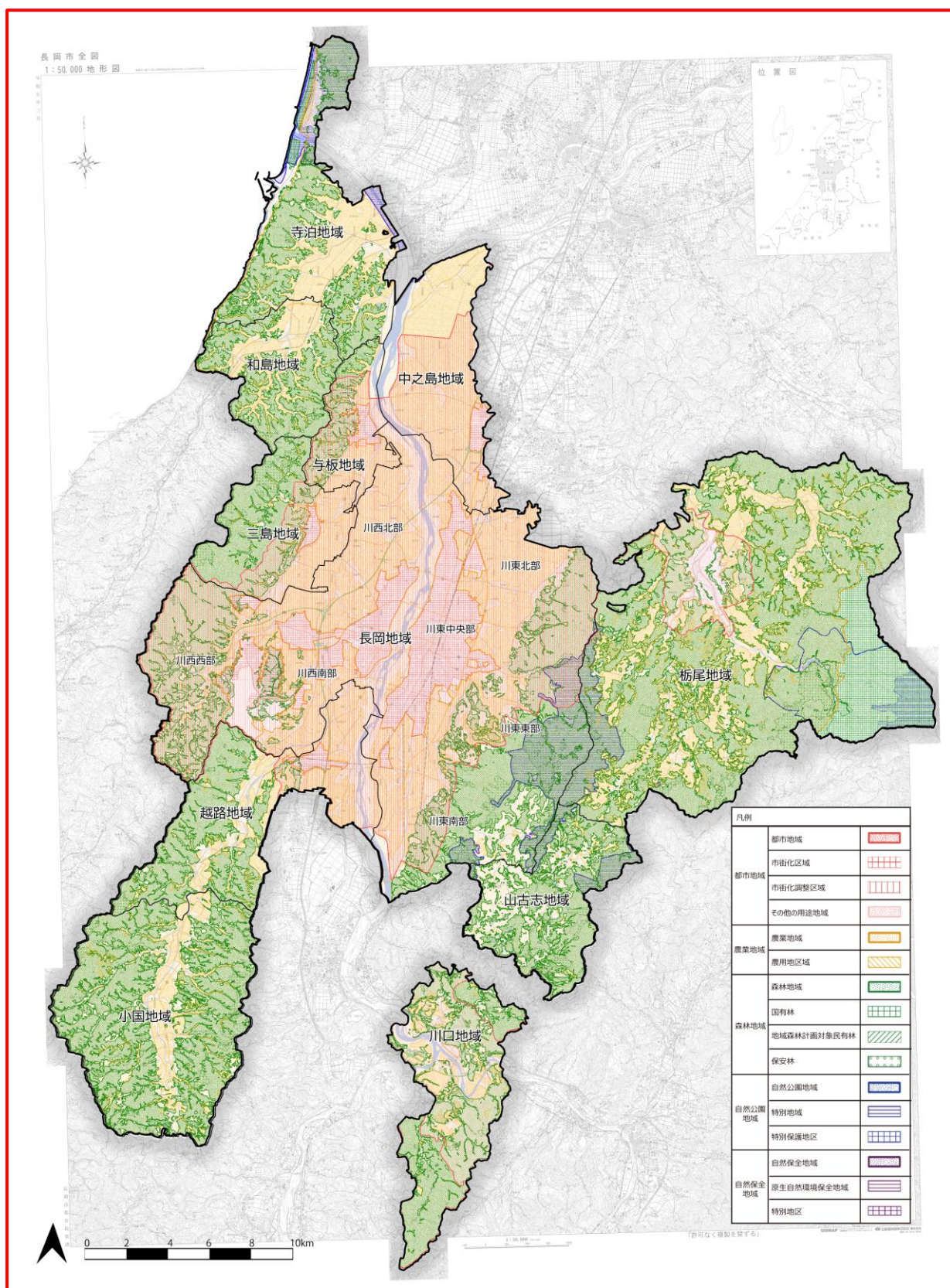


図 3 五地域区分の位置図

五地域区分の重複する地域における土地利用に関する調整指導方針

	五地域区分	都市地域			農業地域	森林地域	自然公園地	自然保全地域
五地域区分	細区分 細区	市街化区域 用途地 域及び 調整区域	市街化調整区域	その他	農用地 区域	その他	保安林 その他	特別地域 普通地域 原生自然環境 保全地域
都市地域	市街化区域 用途地 域及び 調整区域	×	×	×	×	×	×	×
都市地域	その他	×	×	×	×	×	×	×
農業地域	農用地区域	×	←	←	×	←	×	×
農業地域	その他	×	←①	←①	×	←	×	×
森林地域	保安林	×	←	←	×	←	×	×
森林地域	その他	②	③	③	④	←⑤	×	×
自然公園地	特別地域	×	←	←	←	←	○	○
自然公園地	普通地域	⑥	○	○	○	○	○	×
自然保全地域	原生自然環境 保全地域	×	×	×	×	×	×	×
自然保全地域	特別地区	×	←	←	←	←	○	○
自然保全地域	普通地区	×	○	○	○	○	○	×

×：制度上又は実態上、一部の例外を除いては重複しないもの。

←：相互に重複している場合は、矢印方向の土地利用を優先する。

○：相互に重複している場合は、両地域が両立するよう調整を図る。

①：原則として、農用地としての利用を優先する。ただし、土地利用の現況に留意し、農業上の利用との調整を図りながら行う、本計画及び「集落地域」における地区計画制度活用の手引き（長岡市）等に基づく都市的な利用については認める。

②：都市内に残されている樹木や森林について、緑地としての保全に最大限努めながら、都市的な利用を図る。

③：森林としての利用の現況に留意し、かつ、森林としての利用との調整を図りながら行う、本計画等に基づく都市的な利用については認める。

④：原則として、農用地としての利用を優先する。ただし、農業上の利用との調整を図りながら行う、森林としての利用は認める。

⑤：森林としての利用を優先する。ただし、森林としての利用との調整を図りながら行う、農業上の利用は認める。

⑥：自然公園としての機能を可能な限り維持できるように調整の上、都市的な利用を図る。

巻末資料

(1) 各利用区分面積の算出根拠

利用区分	根拠資料等
農地	農地（田）、農地（畑）の合計
田	現況調査基礎資料（新潟県用地・土地利用課）
畑	現況調査基礎資料（新潟県用地・土地利用課）
森林	国有林、民有林の合計
国有林	「国土の利用区分の定義及び把握方法」に係る要領（新潟県用地・土地利用課）により算出
民有林	「国土の利用区分の定義及び把握方法」に係る要領（新潟県用地・土地利用課）により算出
原野等	原野、採草牧草地の合計
原野	「国土の利用区分の定義及び把握方法」に係る要領（新潟県用地・土地利用課）により算出
採草放牧地	「国土の利用区分の定義及び把握方法」に係る要領（新潟県用地・土地利用課）により算出
水面・河川・水路	水面、河川、水路の合計
水面	天然湖沼、人造湖（ダム）、溜池の合計
天然湖沼	現況調査基礎資料（新潟県用地・土地利用課）
人造湖（ダム）	現況調査基礎資料（新潟県用地・土地利用課）
溜池	現況調査基礎資料（新潟県用地・土地利用課）
河川	1級河川、2級河川、準用河川の合計
1級河川	現況調査基礎資料（新潟県用地・土地利用課）
2級河川	現況調査基礎資料（新潟県用地・土地利用課）
準用河川	現況調査基礎資料（新潟県用地・土地利用課）
水路	現況調査基礎資料（新潟県用地・土地利用課）
道路	一般道路、農道、林道の合計
一般道路	高速道路、国管理道路、県管理道路、市管理道路の合計
高速道路	東日本高速道路株式会社（NEXCO東日本）新潟支社への照会結果
国管理道路	道路統計年報（道路施設現況調査）（北陸地方整備局）の道路敷面積
県管理道路	現況調査基礎資料（新潟県用地・土地利用課）
市管理道路	現況調査基礎資料（新潟県用地・土地利用課）
農道	農道（田）、農道（畑）の合計
田	現況調査基礎資料（新潟県用地・土地利用課）
畑	現況調査基礎資料（新潟県用地・土地利用課）
林道	国有林道、民有林道の合計
国有林道	林道現況表市町村別集計表（関東森林管理局）の林道延長に幅員（8m）を乗じた値
民有林道	新潟県広域流域別林内道路整備状況表（新潟県林政課）の林道延長に幅員（8m）を乗じた値
宅地	住宅地、工業用地、その他の宅地の合計
住宅地	現況調査基礎資料（新潟県用地・土地利用課）
工業用地	工業統計調査及び経済センサス（新潟県統計課）をもとに面積を算出
その他の宅地	宅地から住宅地及び工業用地を減じた値
その他	合計からその他以外の土地面積を減じた値
合計	現況調査基礎資料（新潟県用地・土地利用課）

(2) 土地利用転換マトリクス表

転換先(R15) 利用区分(ha)		農地		森林		原野等		水面・河川・水路						道路						宅地			合計	行政区域 面積増減	土地利用転換 増減量(ha)		
								水面・河川・水路						道路													
転換元(R3) 利用区分(ha)		田	畑	国有林	民有林	原野	採草 放牧地	水面			河川			水路	一般道路			農道	林道		住宅地	工業 用地	その他 の宅地				
農地	田		0.94											0.02				9.60	7.88		8.54	86.83	35.48	14.20	166.43	-1.66	
	畑	0.19												0.01				0.59	1.30		9.69	1.34	18.37	11.65	44.54	-0.28	
森林	国有林																									0.00	
	民有林		2.26									11.30		0.53				2.20					6.73	1.45	24.47	-0.24	
原野等	原野																									0.00	
	採草放牧地																									0.00	
水面・河川・水路	天然湖沼																									0.00	
	人造湖																									0.03	
	溜池																									0.30	
	1級河川																									0.00	
	2級河川																									0.00	
	準用河川																									0.00	
道路	水路		9.65															0.01	3.82			0.10		3.22	16.80	-0.17	
	高速道路																									0.01	
	国管理																0.10								0.10	0.00	
	県管理																									0.00	
	市管理																							12.00	12.00	0.08	
	田		3.35														0.30							0.95	4.60	0.08	
林道	畑																									0.00	
	国有林道																									0.00	
	民有林道																									0.00	
	住宅地												0.01				1.70						0.09		1.80	0.23	
宅地	工業用地																									1.44	
	その他の宅地											16.22				0.25	1.70				4.12			0.10	22.39	0.41	
その他	その他											1.64		0.07			4.00				2.50	55.40	2.60	66.21	7.00	-0.16	
合計	合計	0.19	16.20									30.49		0.64		0.25	20.20	13.00			24.85	143.67	63.28	43.57	359.34	7.00	0.07
土地利用転換 面積合計		359.34																									

(3) 用語解説

ウェルビーイング	個人の権利や自己実現が保障され、身体的、精神的、社会的に良好な状態にあることを意味する概念のこと。
ウォーカブル	「歩く (walk)」と「できる (able)」を組み合わせた造語であり、「居心地がよく歩きたくなる」意味のこと。
AI オンデマンド交通	利用者の予約や移動需要に応じて、AI がリアルタイムで最適な運行計画を自動生成し、効率的な移動サービスを提供する交通システムのこと。
可住地面積	居住可能な条件を備えた土地の面積のこと。 (総面積－(林野面積＋主要湖沼面積))
外部不経済	経済活動に伴い第三者が受ける不利益のこと。
グリーンインフラ	社会資本整備や土地利用等のハード・ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能（生物の生息の場の提供、良好な景観形成、気温上昇の抑制等）を活用し、持続可能で魅力ある国土づくりや地域づくりを進めるもの。
耕作条件不利地域	農地の自然・地理的条件が悪く、耕作が困難な地域のこと。
荒廃農地	農林水産省「荒廃農地の発生・解消状況に関する調査」において、現に耕作されておらず、耕作の放棄により荒廃し、通常の農作業では作物の栽培が客観的に不可能となっている農地のこと。
事前防災・事前復興	事前防災とは、災害による被害を軽減するために災害発生前に対策をすること。 事前復興とは、事前に被災後の復興まちづくりを考え準備すること。
スマート農業	IT 技術やロボット技術を活用して、生産性向上や環境負荷の低減を目指した農業の新しい形態のこと。
スマート林業	デジタル管理・ICT による林業、安全で効率的な自動化機械による林業のこと。
生物多様性	生きものの豊かな個性とつながりのこと。
小さな拠点	小学校区など、複数の集落が散在する地域において、商店、診療所等の日常生活に不可欠な施設や機能、地域活動を行う場を、歩いて動ける範囲に集め、さらに周辺の各集落との間をコミュニティバスなどの交通手段により結んだ地域の拠点。

中山間地域	農業地域類型区分のうち、中間農業地域と山間農業地域を合わせた地域。
低未利用土地	居住、業務その他の用途に使用されておらず、または利用の程度がその周辺の地域における同一の用途と比較すると著しく劣っている状態の土地のこと。
ドローン物流	無人航空機（ドローン）を使用し、荷物を配送する仕組みのこと。
二地域居住策	都市部と農山漁村などの地方部に、同時に2つの生活拠点を持つこと。
ネイチャーポジティブ	自然を回復軌道に乗せるため、生物多様性の損失を止め、反転させることいい、生態系が豊かになるような経済活動へ切り替えていく取組。
ネイバーフッド	日常生活を営む身近なエリアのこと。
農山漁村発イノベーション	地域の文化・歴史や森林、景観など農林水産物以外の多様な地域資源を活用し、農林漁業者をはじめとした多様な主体の参画によって付加価値を創出していく取組のこと。
不作付地	農林水産省の統計調査における区分であり、調査日以前1年以上作付けしなかったが、今後数年の間に再び耕作する意思のある土地のこと。
流域治水	河川管理者が主体となって行う治水対策に加え、氾濫域も含めて一つの流域として捉え、その河川流域全体のあらゆる関係者が行動し、流域全体で水害を軽減させる治水対策のこと。

発行 長岡市
〒940-8501
新潟県長岡市大手通1丁目4番地10
電話0258-35-1122（代表）

編集 長岡市（都市政策課）